|  |  |
| --- | --- |
| Signatur | StAZH MM 3.204 RRB 1994/1432 |
| Titel | Liegenschaften |
| Datum | 25.05.1994 |
| P. | 654 |

[*p. 654*] Die Stadt Zürich hat das Mietverhältnis über Archiv- und Büroräume in der Fiskalliegenschaft Stampfenbachstrasse 63, Zürich, gekündigt. Die Büroräume im 1.-3. Obergeschoss und der Archivkeller im 2. Untergeschoss stehen ab 1. Juli 1994 für eine Neubelegung zur Verfügung. Es ist vorgesehen, darin die bisher in der Fremdliegenschaft Nüschelerstrasse 44 eingemietete Beamtenversicherungskasse (BVK) unterzubringen.

Das Mietangebot der Liegenschaftenverwaltung für den die BVK betreffenden Teil der Liegenschaft Stampfenbachstrasse 63 setzt sich wie folgt zusammen:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | Fr. |
| 15 m2 Kommunikationszentrale im 2. UG | zu Fr. | 50/m2 | 750 |
| 110 m2 Archiv im 1. UG | zu Fr. | 100/m2 | 11 100 |
| 803 m2 Büroraum im 1., 2. und 3. OG | zu Fr. | 320 m2 | 256 960 |
| 160 m2 Mehrzweckraum im 6. OG\* | zu Fr. | 120/m2 | 19 200 |
|  | Rundung | | 2 |
| Mietzins netto pro Jahr ab 1. Oktober 1994 |  | | 288 012 |

\* Seminar-, Sitzungs- und Aufenthaltsraum, welcher von der Universität und vom Amt für Informatikdienste mitbenützt wird.

Nebenkosten pro Jahr (Heiz- und Betriebskosten) Fr. 13 680

Im Hinblick auf die Verlegung der BVK wurde die Fremdmiete an der Nüschelerstrasse 44 mit einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 382 163.60 per 30. September 1994 gekündigt. Die Mietzinseinsparung beträgt somit Fr. 94 151.60/Jahr.

Das im Auftrag des Hochbauamtes vom Architekturbüro H. P. und R. Merkli, Zürich, in Zusammenarbeit mit der Oerlikon-Bührle Immobilien AG, Zürich, ausgearbeitete Bauprojekt für den mieterseitigen Ausbau der BVK und gleichzeitig notwendige Gebäudesanierungsmassnahmen sieht einschliesslich Fr. 90000 für Unvorhergesehenes Gesamtaufwendungen von insgesamt Fr. 3 900000 vor. In diesen Kosten enthalten sind die Erneuerung der Elektroinstallationen gemäss den geltenden Vorschriften, die Installation eines durchgehenden Brüstungskanals und neuer Leuchten, Telefoninstallationen, Trennwände, Boden- und Deckenbeläge, die Erneuerung der Malerarbeiten und der Toilettenanlagen, der Ersatz der beiden alten Lifte durch einen behindertengerechten Lift, die Sanierung des Treppenhauses, der Vordächer, der Fassaden, des Terrassenbelags sowie im Lichthof neue Fenster einschliesslich wärmetechnischer Massnahmen. Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Total  Fr. | davon Grundausbau  Fr. | Mieterausbau  Fr. |
| Innensanierung | 3 200 000 | 1 840 000 | 1 360 000 |
| Treppenhaus/Liftersatz | 340 000 | 340 000 |  |
| Sanierung Fassaden und Vordächer | 200 000 | 200 000 |  |
| Terrassensanierung | 30 000 | 30 000 |  |
| Baukosten | 3 770 000 | 2 410 000 | 1 360 000 |
| Umzug | 40 000 |  | 40 000 |
| Vergebungskosten | 3 810 000 | 2 410 000 | 1 400 000 |
| Unvorhergesehenes | 90 000 | 50 000 | 40 000 |
| Objektkredit | 3 900 000 | 2 460 000 | 1 440 000 |

Von den Gesamtaufwendungen von Fr. 3 900 000 können Fr. 1 600 000 aktiviert und Fr. 860000 der Laufenden Rechnung belastet werden. Weitere Fr. 1 440 000 können über die Investitionsrechnung der Beamtenversicherungskasse beglichen werden. Die Aufwendungen sind im Staatsvoranschlag 1994 enthalten und im Finanzplan 1995 anteilmässig vorgemerkt.

Unter Berücksichtigung des neuen Inventarwerts und der gegenwärtigen Mietzinse ergibt sich für die Fiskalliegenschaft Stampfenbachstrasse 63 ab 1995 eine Bruttorendite von 5,4%.

Nachdem der Regierungsrat mit Beschlüssen Nrn. 78/1994 und 941/ 1994 die Umbauarbeiten im Gebäude Stampfenbachstrasse 63 für die Universität und für die Schulungsräume der Aus- und Weiterbildung bereits an die Oerlikon-Bührle Immobilien AG, Zürich, vergeben hat, ist es sinnvoll, die vorgesehenen Sanierungs- und Ausbauarbeiten an die gleiche Generalunternehmung zu vergeben. Die Baudirektion beantragt die Vergebung der Arbeiten an die Oerlikon-Bührle Immobilien AG, Zürich, aufgrund der Offerte (Kostendach mit offener Abrechnung) vom 2. Mai 1994 im Betrag von Fr. 3 810000. Die Vergebungssumme erhöht sich für Unvorhergesehenes um Fr. 90000 auf Fr. 3 900000.

Auf Antrag der Direktionen der Finanzen und der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für Archiv- und Büroräume der Beamtenversicherungskasse im 1. und 2. Untergeschoss, im 1.-3. Obergeschoss und im Dachgeschoss der Fiskalliegenschaft Stampfenbachstrasse 63, Zürich, wird eine Ausnahme vom Neumietenstopp gemäss RRB Nr. 3797/1991 bewilligt.

II. Die Finanzdirektion wird ermächtigt, einen Mietvertrag über die in Dispositiv I erwähnten Räumlichkeiten mit einer Jahresmiete von Fr. 288 012 zuzüglich Nebenkosten abzuschliessen.

Der Mietzins geht zu Lasten des Kontos 9101.3160, Miete und Pacht von Liegenschaften; die Nebenkosten gehen zu Lasten des Kontos 9101.3120, Wasser, Energie, Heizmaterialien.

III. Für den Grund- und mieterseitigen Ausbau sowie die Sanierung von Fassaden, Lichthof, Treppenhaus und Terrasse der Liegenschaft Stampfenbachstrasse 63, Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 3 900 000 bewilligt. Davon gehen Fr. 1 600 000 zu Lasten des Kontos B 1023.101, Liegenschaften des Finanzvermögens, Fr. 860 000 zu Lasten des Kontos 2513.3142, Unterhalt der Liegenschaften des Finanzvermögens, und Fr. 1 440 000 zu Lasten der Beamtenversicherungskasse, Konto 19101.5037, Umbau-, Einrichtungs- und Transportkosten (Innenausbau Stampfenbachstrasse 63).

IV. Die Ausführung der Grund- und Ausbauten sowie der Sanierungen gemäss Dispositiv III wird an die Oerlikon-Bührle Immobilien AG, Zürich, vergeben. Die Vergebungssumme von Fr. 3 810 000 kann sich für Unvorhergesehenes bis auf Fr. 3 900 000 erhöhen.

V. Mitteilung an die Direktionen der Finanzen und der öffentlichen Bauten sowie an die Staatskanzlei.

[*Transkript: OCR (Überarbeitung: Team TKR)/14.09.2017*]